

高度 深度 广度

地产年报

2020年

【东莞】

“规划驱动+宽流动性+强硬实力”
东莞楼市远超预期复苏



合富研究院

VISIT...

LANZAROTE
Caliente.COM

目录



核心
数据

土地
供求

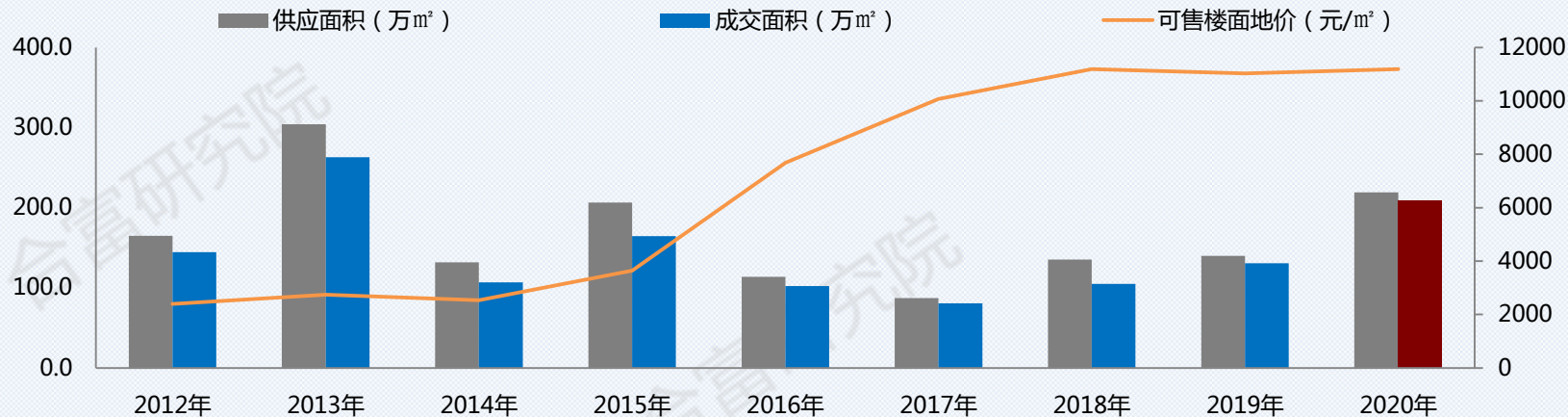
附件

内容
提要

宏观
分析

一手
楼市

2012-2020年历年商住用地供求走势图

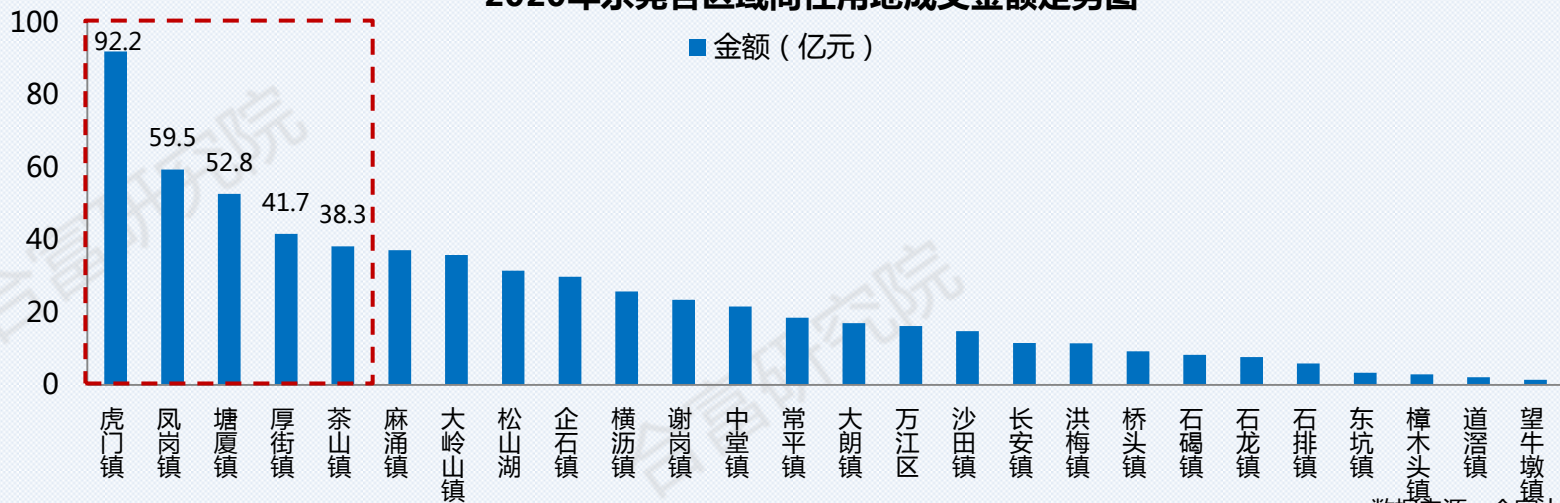


注：可售楼面地价=总成交/（总建面-配建或安居房建面-公共建设面积）

- **商住供需达近7年以来顶峰**：2020年商住用地共供应44宗（含人才用地），同比增12宗，约219万 m^2 ，同比增57%；2020年茶山、桥头地块被终止出让，全年共成交42宗，约208.2万 m^2 ，同比增60%，整体供需创近7年以来最高，仅次于2013年。
- **商住揽金再创新高，楼面地价稳中微涨**：2020年土拍市场持续火热，房企拿地“财大气粗”，成交金额约621亿元，同比再涨66%，为历年最高；可售楼面地价11186元/ m^2 ，同比微涨1%（剔除人才用地可售楼面地价约12116元/ m^2 ）。



2020年东莞各区域商住用地成交金额走势图



数据来源：合富大数据

- **吸金约621亿元，房企拿地热情高涨**：2020年土拍市场火热，“波涛汹涌”背后亦是几家欢喜几家愁，2020年出让42宗商住用地，分布26个区域，**揽金约621亿元**；虎门镇以92.2亿元的成交金额遥遥领先，位居第一，主要来自于保利虎门TOD项目；其次为凤岗镇，约59.5亿元，主要来自保利项目、鸿荣源项目；塘厦镇以52.8亿元排名第三，均是来自前海项目；前五区域中均为近年的热门区域，揽金约285亿元，占半壁江山，合占46%，吸金力十足。



2020年各区域最高地价成交一览表

地块编号	镇区	占地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	成交金额 (亿元)	可售楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞得人	成交时间
2020WR002	麻涌镇	3.4	8.4	7.1	10953	64%	南太集团	2020/3/19
2020WR005	大朗镇	3.7	9.7	17.1	20907	30%	阳光城	2020/4/23
2020WR007	石龙镇	1.3	3.8	3.8	11020	25%	天麟	2020/4/24
2020WR010	沙田镇	5	12.6	14.8	13022	20%	世茂	2020/5/19
2020WR013	东坑镇	1.5	3.2	3.4	10387	24%	宏发	2020/5/29
2020WR015	厚街镇	4.4	12.4	17.1	16992	86%	卓越	2020/6/3
2020WR017	中堂镇	1.4	2.8	3.6	12791	60%	盛和	2020/6/17
2020WR019	横沥镇	9.2	24.6	25.9	10516	25%	碧桂园	2020/6/22
2020WR023	塘厦镇	4.4	13.1	25.1	24618	84%	前海	2020/6/24
2020WR026	谢岗镇	7.7	21.5	16.7	8870	39%	蛇口招商	2020/7/28
2020WR028	望牛墩镇	0.7	1.4	1.4	10469	50%	中梁	2020/8/5
2020WR030	洪梅镇	4.4	10.9	11.5	11718	27%	万科	2020/9/1
2020WR031	茶山镇	2.3	4.1	6.2	16861	50%	莞民投	2020/9/8
2020WR035	石碣镇	2.5	6.3	8.3	17505	50%	中海	2020/9/16
2020WR039	松山湖	4.3	13	28.6	25854	32%	中海	2020/9/25
2020WR040	道滘镇	0.7	1.4	2.2	16802	44%	嘉霖集团	2020/10/20
2020WR041	桥头镇	4.3	10.8	9.3	9566	49%	深圳前海璟沃	2020/10/20
2020WR042	常平镇	6.3	17.6	18.6	11896	29%	金地	2020/10/21
2020WR043	长安镇	2.3	5.5	11.6	25997	20%	碧桂园	2020/10/22
2020WR044	大岭山镇	3.9	9.3	18.2	20842	48%	中海	2020/10/27

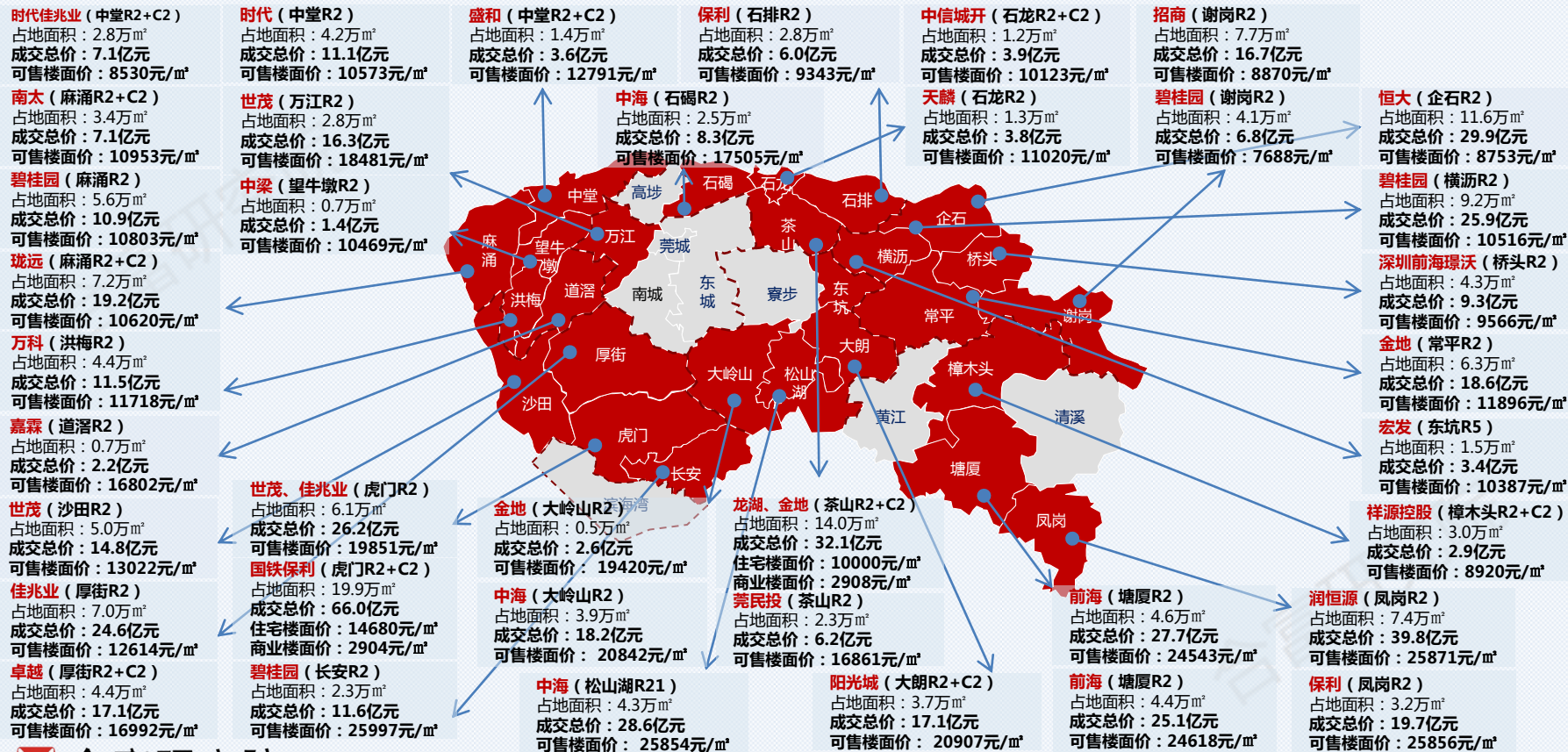
数据来源：合富大数据



【土地供求】商住用地分布图

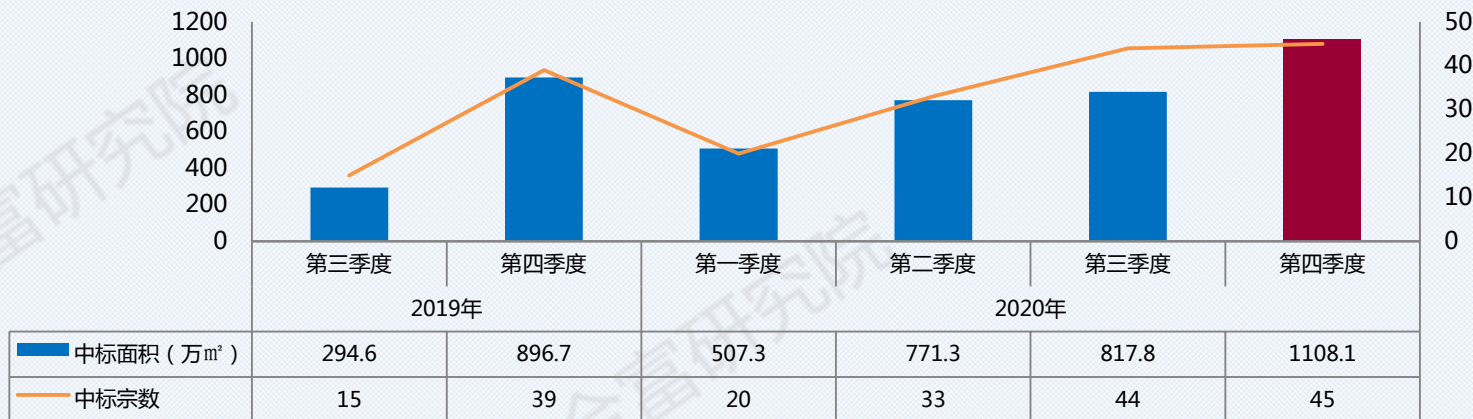
商住遍地开花，房企积极拿地

东莞房地产 半年报



合富研究院

2019-2020年季度城市更新前期服务商中标走势图



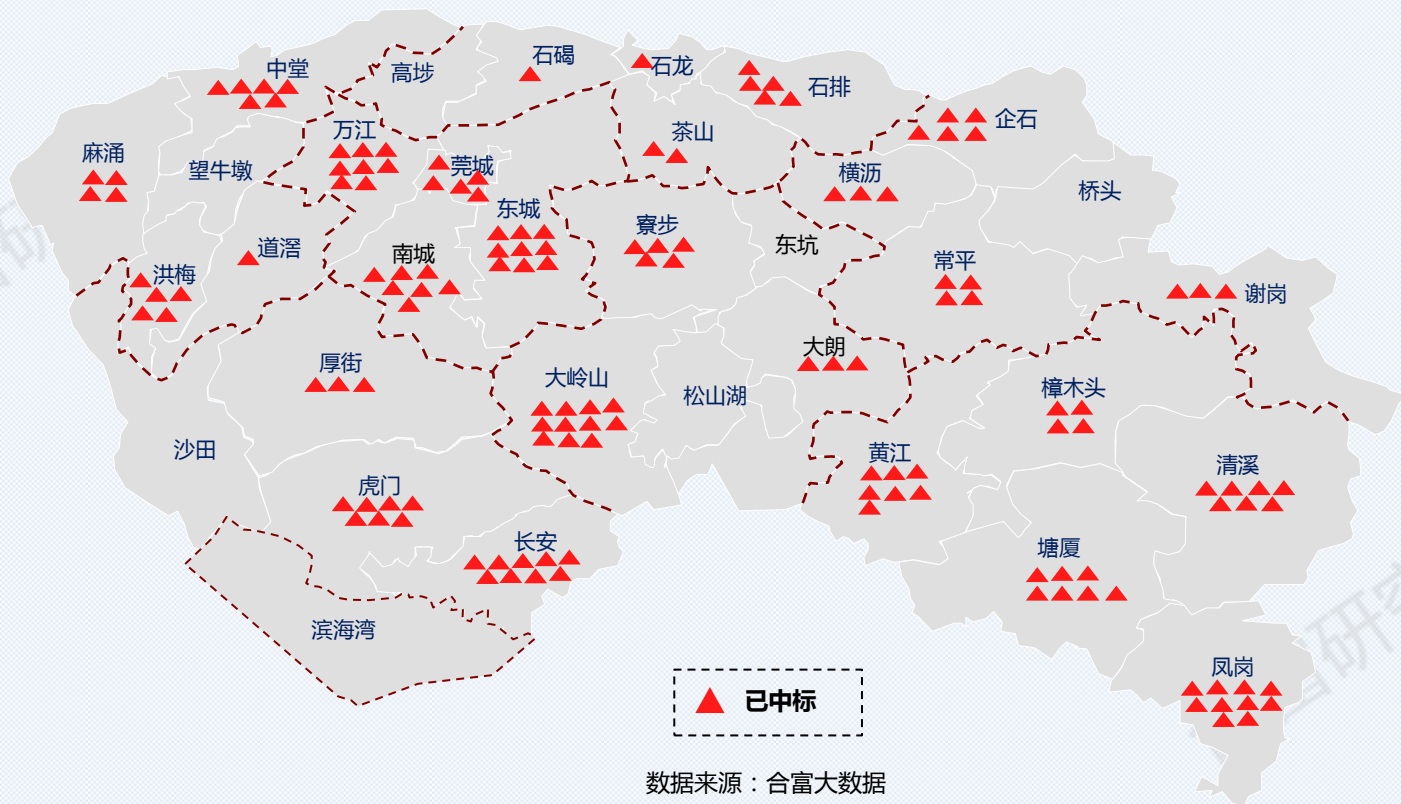
数据来源：合富大数据

- **土拍市场竞争激烈，城市更新迎来爆发期**：土拍市场持续火热，房企拿地竞争愈发激烈，随着土地资源日益短缺，城市更新成为外企入莞获取项目的重要途径，据不完全统计数据显示，2019年第三季度中标约294.6万 m^2 ，第四季度逐步加快，中标面积将近900万 m^2 。2020年全年共中标142宗，面积高达3204.4万 m^2 ，第一季度受疫情影响，城市更新节奏被迫放缓，第二、三季度按下“恢复键”，全面提速，**第四季度东莞城市更新迎来“爆发”，中标45宗，约1085万 m^2 ，2020年下半年城市更新中标面积约1925.9万 m^2 ，同比增加62%**，可见房企在莞扩张布局的主战场由土地市场招拍挂转移至城市更新，城市更新“翻身”迎来新时



【城市更新】2020年各区域城市更新中标分布图

东莞房地产 年报



数据来源：合富大数据



合富研究院

一手楼市



片区
供求

潜在
分析

排行榜

总体
供求

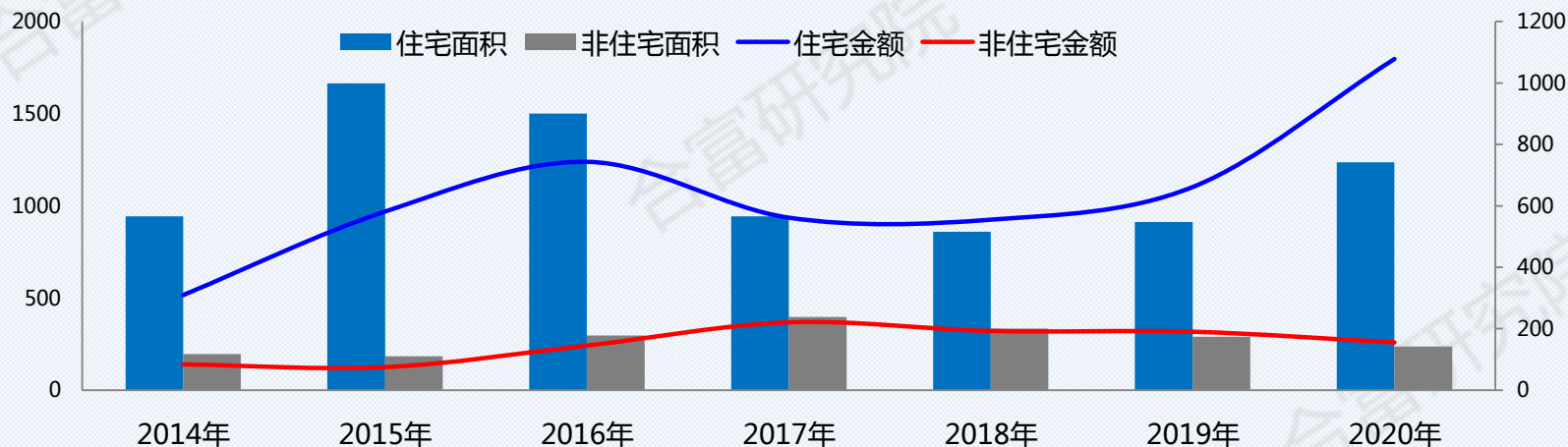
类型
分析

楼市
地图

- **非住宅与住宅成交“冷热不均”**：合富大数据显示，2020年东莞新建商品房网签面积约883万平方米，同比增加23%，其中住宅742万平方米，同比增加36%，非住宅仅142万平方米，同比减少18%。全年商品房签约金额高达2055亿元，同比大幅增加45%，创历史最高，其中住宅1797亿元，同比大幅增加63%，非住宅仅259亿元，同比减少18%。

2014-2020东莞住宅和非住宅成交面积金额走势

合富研究院



数据来源：合富大数据



- **供需两旺远超预期**。2020年，在全球疫情肆虐、贸易争端升级的大背景下，东莞楼市表现远超预期，供需价均表现大幅上扬。其中供应量同比增长41%，成交量增长34%，房价上涨20%，为历史上首次供需价同步保持20%以上增长年份。
- **供求严重失衡**。2020年东莞一手住宅供需比为0.83：1，处于历史低位，供求失衡，加剧房价上涨。

2020年东莞新建商品住宅供需价情况

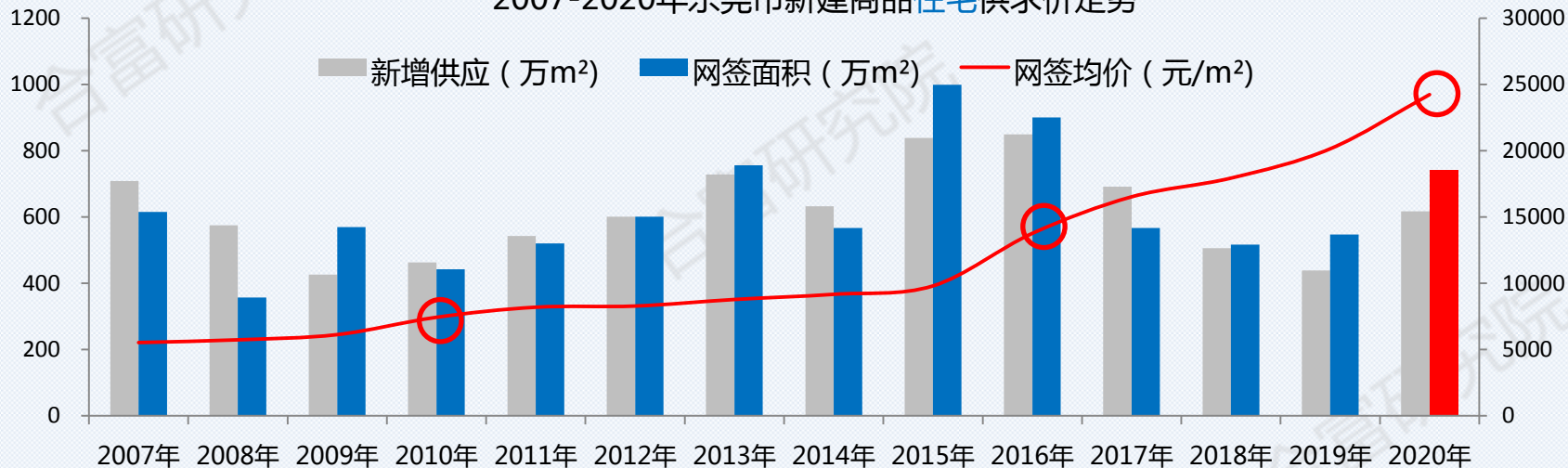
合富研究院

时间	供应面积（万m ² ）	供应套数（套）	签约面积（万m ² ）	签约套数（套）	签约金额（亿元）	签约均价（元/m ² ）
2017年	691.0	61489	566.2	50604	935.4	16521
2018年	503.7	44932	514.8	44889	921.0	17892
2019年	445.3	39169	547.3	48367	1101.4	20125
2020年	616.6	55321	741.7	64720	1796.9	24227
2020年同比	38%	41%	36%	34%	63%	20%

数据来源：合富大数据

- 2020年东莞新建商品住宅供应创过去3年最高，成交量创过去4年最高及历史第4高，房价创历史最高。2020年经历了东莞有记录以来第三轮价格暴涨。前两轮分别为：第一轮2008-2009年，第二轮2015-2016年。

2007-2020年东莞市新建商品住宅供求价走势

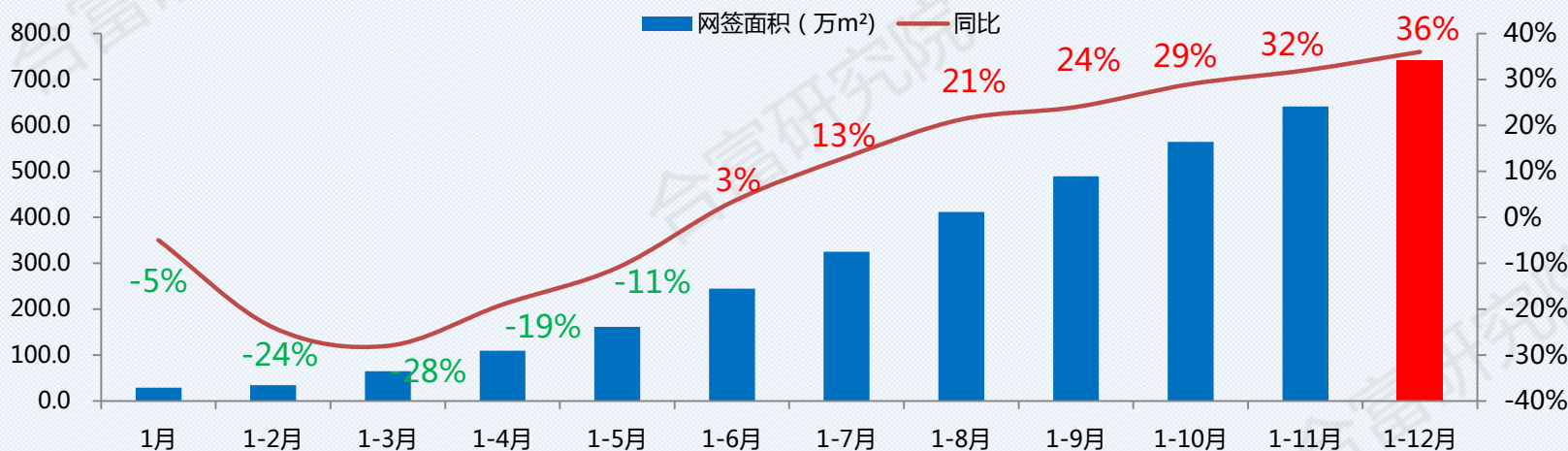


数据来源：合富大数据

- 合富大数据显示，截至第一季度成交量同比跌入低谷，萎缩近3成；4月始，成交持续处于复苏态势，上半年实现“转正”，直至12月，连续9个月扩大与去年优势。

2020年东莞新建商品住宅网签面积及同比情况

合富研究院

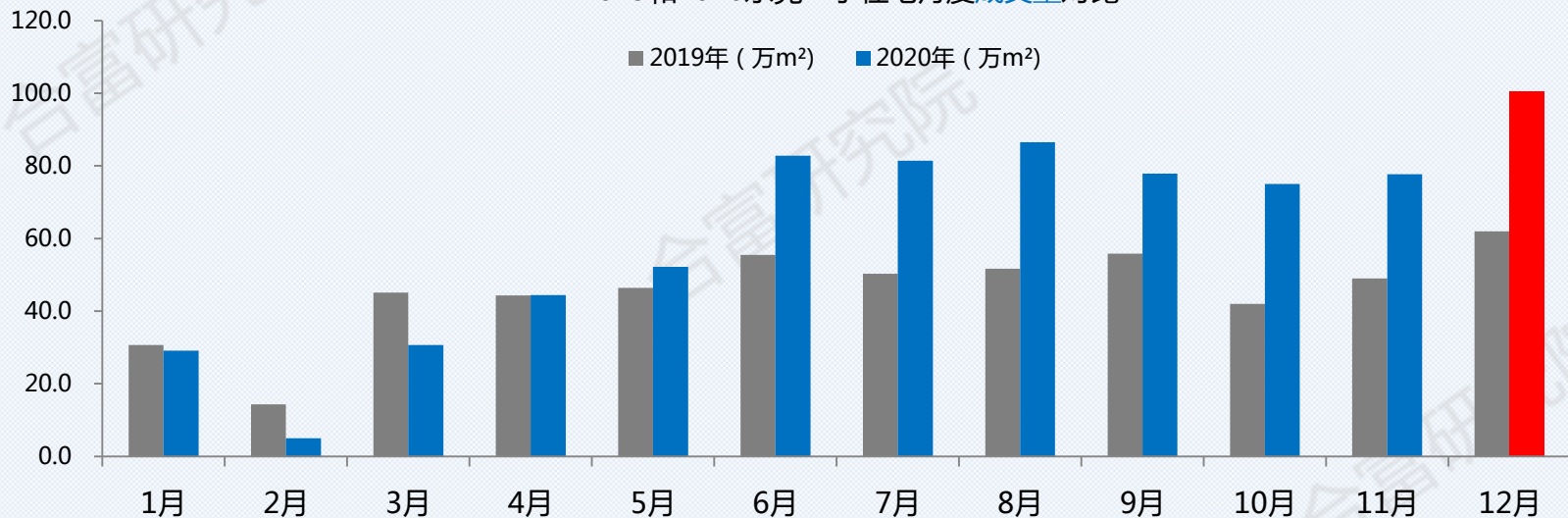


数据来源：合富大数据



- 2月和3月是疫情最严重期，恰逢春节所在月。由于春节期间本身是东莞传统楼市淡季，相应对冲了疫情对楼市成交的影响，即实际上疫情对东莞楼市成交影响有限。早早地在4月，东莞即实现了单月恢复到去年同期水平，自此每月成交量持续放大，最终实现了全年成交量大幅增加。

2019和2020东莞一手住宅月度成交量对比

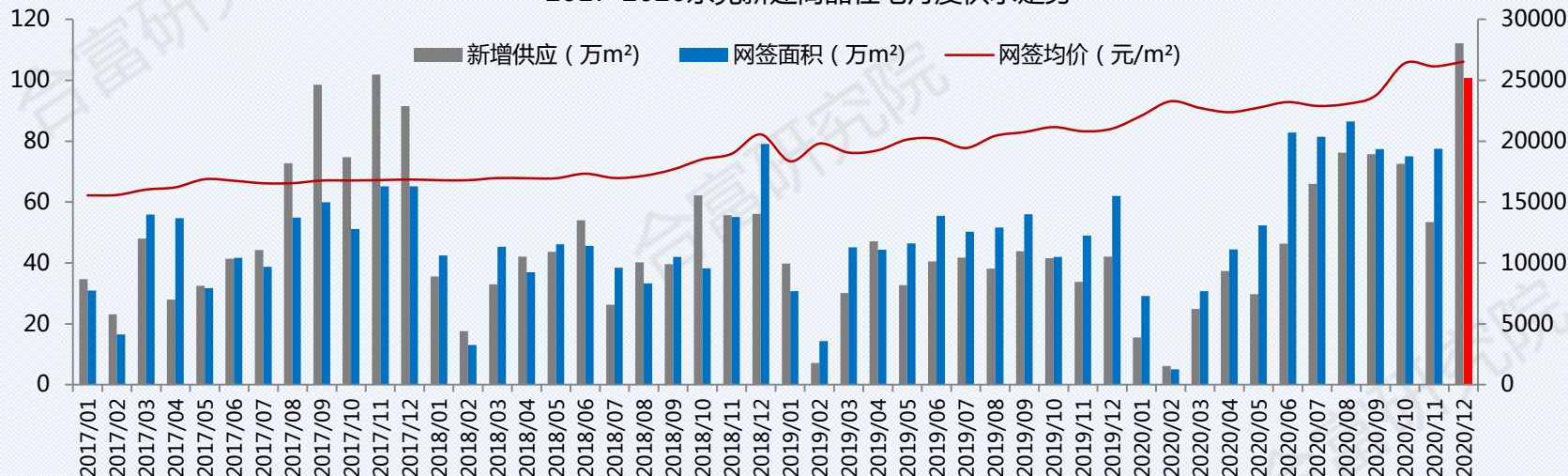


数据来源：合富大数据



- 合富大数据显示，6-12月东莞持续了长达7个月的成交井喷，平均达82万平方米/月，热度仅次于2015-2016年间。其中12月份岁末冲刺，供需两旺达到年内高潮，供应量创历史第二高位，成交量达到自2016年10月限购以来最高峰。

2017-2020东莞新建商品住宅月度供求走势



数据来源：合富大数据



- 合富大数据显示，从成交量来看，东北片区和水乡片区增长最明显，均达到了1倍。相对而言，主城区和滨海片区增幅最小，基本与去年保持相当水平。
- 从价格来看，涨幅最快为“三位一体”所在片区主城区、滨海片区和松湖片区，涨幅均超过3成，其中主城区房价最高，涨幅最快。相对而言，临深片区房价涨幅最慢，仅涨4%，水乡片区涨幅仅13%，此两大片区供应较充足，是涨幅慢的重要因素之一。

2020年东莞新建商品住宅各片区成交情况

合富研究院

片区	签约面积（万㎡）	签约套数（套）	签约均价（元/㎡）	套数同比	均价同比
主城区	66.4	4792	35154	0%	38%
滨海片区	119.8	9959	28188	5%	37%
临深片区	131.9	11907	23298	29%	4%
松湖片区	126.3	11493	28254	26%	34%
水乡片区	97.5	8974	18676	98%	13%
莞北片区	115.1	10121	19996	30%	18%
东北片区	87.4	7708	18264	114%	22%

数据来源：合富大数据

【一手楼市】区域成交

区域分化：前5镇街占市场份额32%

东莞房地产 半年报

- 合富大数据显示，全年成交均价大于2万元/平方米区域达19个，占总数近6成，其中超3万元/平方米约6个；房价同比上涨超3成的约9个，占总数27%；成交量区域分化，约55%区域同比增长，45%区域同比萎缩，前5镇街成交量占比32%。

2020年各区域住宅成交（按套数从大到小排名）

合富研究院

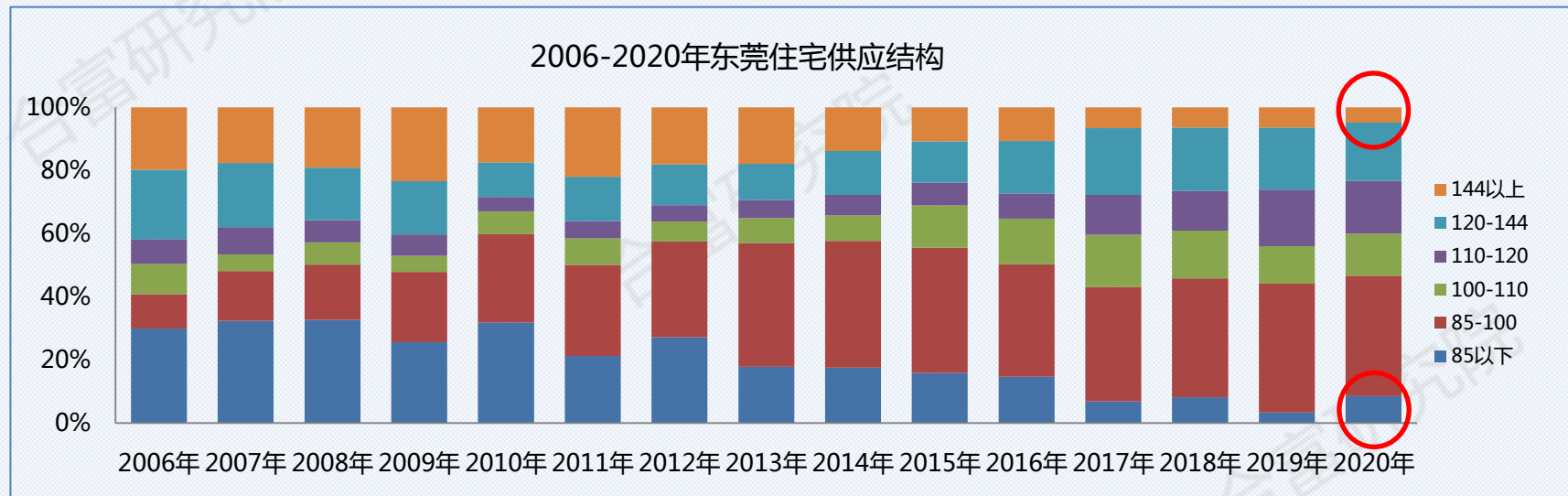
序号	区域	签约面积 (万㎡)	签约套数 (套)	签约均价 (元/㎡)	房价同比	套数同比	序号	区域	签约面积 (万㎡)	签约套数 (套)	签约均价 (元/㎡)	房价同比	套数同比
1	麻涌镇	49.5	4930	19300	19%	138%	18	樟木头	19.9	1827	19000	10%	96%
2	寮步镇	44.1	4144	28400	29%	67%	19	凤岗镇	19.3	1722	29400	-10%	6%
3	塘厦镇	44.0	3918	24300	9%	-7%	20	东城区	29.8	1603	35900	40%	-16%
4	大岭山镇	44.4	3846	33000	48%	62%	21	石龙镇	15.0	1332	17800	13%	32%
5	常平镇	41.2	3761	19300	21%	152%	22	万江区	13.3	1199	31000	38%	149%
6	沙田镇	36.4	3229	22200	15%	-23%	23	道滘镇	17.2	1192	17400	1%	-3%
7	虎门镇	33.1	2960	26900	31%	-13%	24	大朗镇	12.2	1134	28400	18%	-31%
8	长安镇	28.9	2663	36800	27%	318%	25	南城区	14.0	1112	37500	36%	-19%
9	茶山镇	29.5	2643	21600	24%	131%	26	厚街镇	21.3	1107	28800	31%	-12%
10	黄江镇	25.2	2483	22900	19%	143%	27	莞城区	9.3	878	35100	49%	-13%
11	东坑镇	23.7	2298	19300	20%	-7%	28	望牛墩	8.7	798	19200	24%	186%
12	高埗镇	25.8	2193	20400	22%	-8%	29	桥头镇	9.7	716	15400	23%	-40%
13	横沥镇	24.4	2158	17500	15%	589%	30	企石镇	7.4	671	18600	4%	23%
14	石排镇	25.0	2120	17900	-5%	71%	31	谢岗镇	4.6	402	18200	-8%	658%
15	中堂镇	21.3	2006	18200	8%	271%	32	松山湖	1.9	71	25800	-3%	-57%
16	清溪镇	23.5	1957	20600	25%	37%	33	洪梅镇	0.8	48	15700	-1%	-89%
17	石碣镇	19.7	1833	21300	32%	-7%							

数据来源：合富大数据



合富研究院

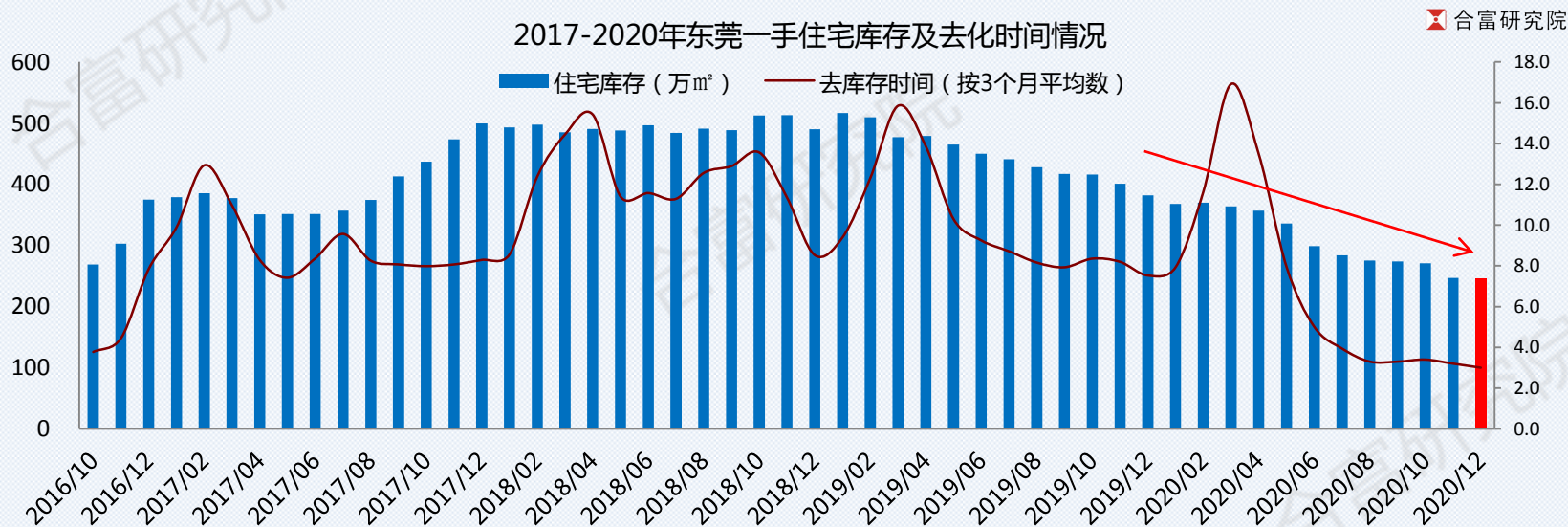
- 合富大数据显示，2020年东莞新建商品住宅供应结构中，85平方米以下户型比重呈加大趋势，约占9%，较去年增加6个百分点，其它面积段变化不明显。随着东莞房价的上升，为了控制总价满足更多的首次刚需，以万科为主要代表的85平方米以下2+1户型今年明显增加。144以上大户型仍然呈减少趋势，比重仅5%，创历史新低。



数据来源：合富大数据



- 合富大数据显示，截至12月底东莞一手住宅库存面积约259万平方米，同比大幅减少32%。按照过去3个月平均消化速度测算，去库存时间仅需约3.1个月，处于严重超低水平，支撑房价保持向上趋势。

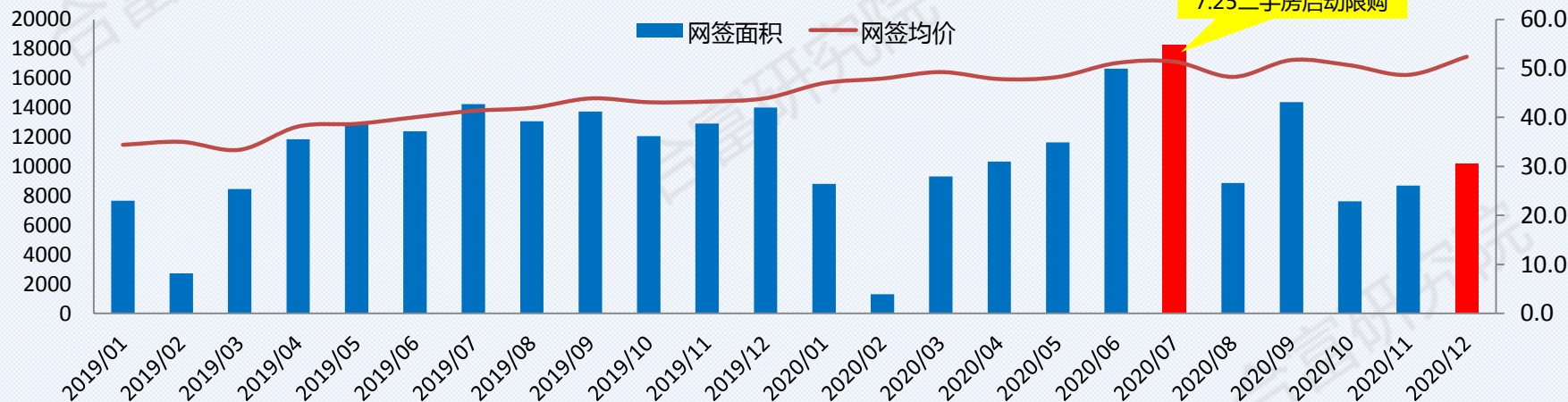


数据来源：合富大数据



- 合富大数据显示，2020年东莞二手住宅网签面积378.5万平方米，36079套，同比略减7%；均价约16642元/平方米，同比大幅上涨23%。
- 二手房成交形势“先扬后抑”，1-7月呈上升趋势，7月25日东莞启动二手房限购后，成交量大幅下滑。

2019-2020年东莞二手住宅每月成交走势



数据来源：合富大数据



受益于粤港澳大湾区利好规划及独特的区位优势，在宽松货币刺激下，东莞凭借其雄厚的经济实力，2020年楼市实现大爆发，供需价均得到大幅上升。在“买涨不买跌”的驱动下，成交量和价格节节攀升，压抑的需求得到了充分的释放。由于成交形势超预期向好，供应节奏明显滞后，导致供求矛盾突出，加剧房价上涨。主城区表现最抢眼，回归至应有的价值高地，房价基数及涨幅均位列全市榜首。“三位一体”的城市发展格局在此轮楼市行情中表现得淋漓尽致，主城区、滨海和松湖片区房价上涨最快。



一手楼市



片区
供求

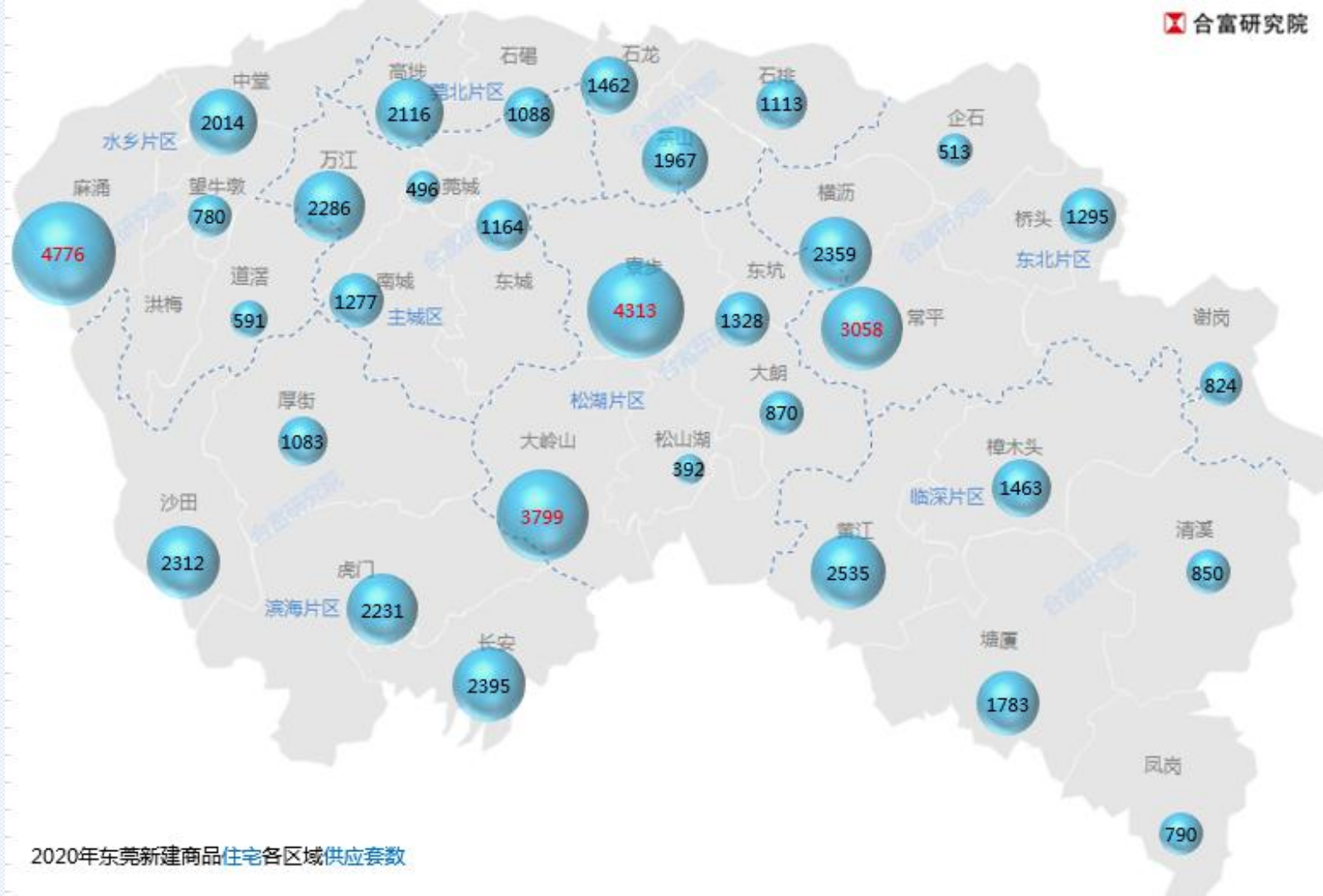
潜在
分析

排行榜

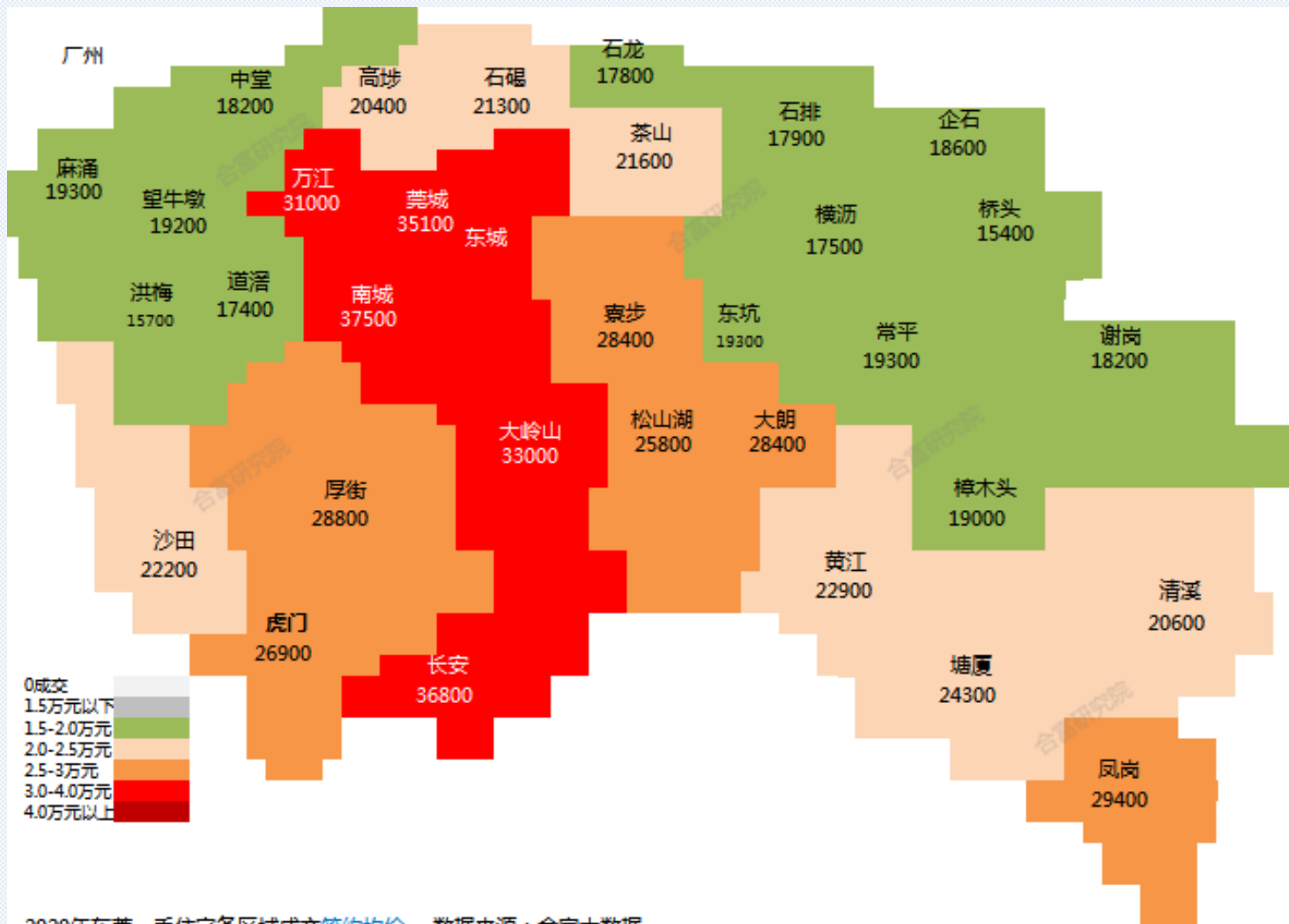
总体
供求

类型
分析

楼市
地图







一手楼市



片区
供求

潜在
分析

排行榜

总体
供求

类型
分析

楼市
地图

【排行榜】房企

东莞房地产 年报

2020年东莞商品房网签金额前20房企

合富研究院

排名	开发商	签约面积 (万㎡)	参考金额 (亿元)	市场占有率 (面积)	市场占有率 (金额)
1	万科地产	96.1	268.8	10.9%	13.0%
2	碧桂园	84.7	203.0	9.6%	9.8%
3	华润置地	26.3	72.6	3.0%	3.5%
4	保利地产	27.2	69.8	3.1%	3.4%
5	龙光地产	19.2	68.4	2.2%	3.3%
6	招商蛇口	28.4	64.4	3.2%	3.1%
7	珑远集团	17.1	57.1	1.9%	2.8%
8	金地地产	27.6	55.7	3.1%	2.7%
9	和记黄埔	18.2	55.4	2.1%	2.7%
10	时代地产	23.5	45.2	2.7%	2.2%
11	新世纪地产	23.6	42.0	2.7%	2.0%
12	卓越地产	19.6	39.8	2.2%	1.9%
13	中海地产	11.6	38.3	1.3%	1.9%
14	众筑地产	16.4	35.4	1.9%	1.7%
15	融创地产	14.7	35.1	1.7%	1.7%
16	深城建	14.0	32.7	1.6%	1.6%
17	光大地产	13.7	30.5	1.6%	1.5%
18	安联集团	12.9	26.6	1.5%	1.3%
19	恒大地产	17.1	26.5	1.9%	1.3%
20	华侨城	8.5	25.5	1.0%	1.2%
合计		521	1293	59%	63%

数据来源：合富大数据

2020年东莞商品房网签面积前20房企

合富研究院

排名	开发商	签约面积 (万㎡)	参考金额 (亿元)	市场占有率 (面积)	市场占有率 (金额)
1	万科地产	96.1	268.8	10.9%	13.0%
2	碧桂园	84.7	203.0	9.6%	9.8%
3	招商蛇口	28.4	64.4	3.2%	3.1%
4	金地地产	27.6	55.7	3.1%	2.7%
5	保利地产	27.2	69.8	3.1%	3.4%
6	华润置地	26.3	72.6	3.0%	3.5%
7	新世纪地产	23.6	42.0	2.7%	2.0%
8	时代地产	23.5	45.2	2.7%	2.2%
9	卓越地产	19.6	39.8	2.2%	1.9%
10	龙光地产	19.2	68.4	2.2%	3.3%
11	和记黄埔	18.2	55.4	2.1%	2.7%
12	珑远集团	17.1	57.1	1.9%	2.8%
13	恒大地产	17.1	26.5	1.9%	1.3%
14	众筑地产	16.4	35.4	1.9%	1.7%
15	融创地产	14.7	35.1	1.7%	1.7%
16	深城建	14.0	32.7	1.6%	1.6%
17	光大地产	13.7	30.5	1.6%	1.5%
18	安联集团	12.9	26.6	1.5%	1.3%
19	中海地产	11.6	38.3	1.3%	1.9%
20	佳兆业	10.0	25.1	1.1%	1.2%
合计		522	1292	59%	63%

数据来源：合富大数据



合富研究院

东莞2020年商品住宅签约金额前10楼盘

合富研究院

序号	楼盘名称	区域	签约面积 (万㎡)	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	参考均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)
1	龙光江南大境	长安镇	16.2	1562	61.0	37800	103	391
2	万科汉邦松湖半岛	大岭山	12.5	1101	46.3	37100	113	421
3	松湖碧桂园	大岭山	13.7	1331	45.3	33000	103	340
4	万科皇马郛宫	东城区	13.2	857	44.7	33700	154	521
5	松湖碧桂园天钻	大岭山	12.9	1123	39.2	30400	115	349
6	万象府	南城区	8.1	619	34.8	43000	131	562
7	御城花园	塘厦镇	14.0	1161	32.7	23400	120	282
8	丰华珑远翠珑湾	莞城区	8.6	773	31.0	36200	111	402
9	海逸豪庭御峰	厚街镇	8.0	282	30.6	38200	284	1086
10	珠江万科城	麻涌镇	16.5	1998	29.3	17800	83	147
合计			123.7	10807	395.0	31939	114	366

数据来源：合富大数据

东莞2020年商品住宅签约面积前10楼盘

合富研究院

序号	楼盘名称	区域	签约面积 (万㎡)	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	参考均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)
1	珠江万科城	麻涌镇	16.5	1998	29.3	17752	83	147
2	龙光江南大境	长安镇	16.2	1562	61.0	37770	103	391
3	御城花园	塘厦镇	14.0	1161	32.7	23405	120	282
4	松湖碧桂园	大岭山	13.7	1331	45.3	32963	103	340
5	新世纪颐龙湾	高埗镇	13.3	1030	27.1	20328	130	263
6	万科皇马郛宫	东城区	13.2	857	44.7	33746	154	521
7	松湖碧桂园天钻	大岭山	12.9	1123	39.2	30409	115	349
8	安联尚璟	高埗镇	12.7	1181	26.3	20675	108	223
9	万科汉邦松湖半岛	大岭山	12.5	1101	46.3	37122	113	421
10	碧桂园铜雀台	麻涌镇	12.5	1117	26.7	21437	112	239
合计			137.5	12461	378.7	27536	110	304

数据来源：合富大数据



【排行榜】洋房、别墅

东莞房地产 年报

东莞2020年商品洋房签约金额前10楼盘

合富研究院

序号	楼盘名称	区域	签约面积 (万㎡)	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	参考均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)
1	龙光江南大境	长安镇	15.0	1488	54.3	36100	101	365
2	松湖碧桂园	大岭山	13.7	1331	45.3	33000	103	340
3	万科皇马郦宫	东城区	12.7	841	42.6	33700	151	507
4	松湖碧桂园天钻	大岭山	12.9	1123	39.2	30400	115	349
5	万象府	南城区	8.1	619	34.8	43000	131	562
6	万科汉邦松湖半岛	大岭山	9.5	976	34.1	35900	98	350
7	丰华珑远翠珑湾	莞城区	8.6	773	31.0	36200	111	402
8	珠江万科城	麻涌镇	16.5	1998	29.3	17800	83	147
9	御城花园	塘厦镇	12.4	1111	28.4	22900	112	256
10	安联尚璟	高埗镇	11.5	1091	23.1	20000	106	212
合计			121.0	11351	362.1	29940	107	319

数据来源：合富大数据

东莞2020年商品别墅签约金额前10楼盘

合富研究院

序号	楼盘名称	区域	签约面积 (万㎡)	签约套数 (套)	签约金额 (亿元)	参考均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)
1	海逸豪庭御峰	厚街镇	8.0	282	30.6	38200	284	1086
2	海逸豪庭尚都	厚街镇	10.1	638	24.5	24300	158	383
3	万科御景湾8号	东城区	5.3	86	22.1	41300	620	2565
4	万科汉邦松湖半岛	大岭山	3.0	125	12.2	41200	236	974
5	新世纪颐龙湾	高埗镇	4.3	181	10.6	24500	240	587
6	碧桂园铜雀台	麻涌镇	2.9	197	7.9	27400	146	399
7	龙光江南大境	长安镇	1.1	74	6.8	59600	154	916
8	莲湖山庄	大岭山	1.6	60	6.1	38800	264	1022
9	金地艺境松山湖	石排镇	2.3	125	5.9	25600	183	469
10	保利滨湖堂悦	麻涌镇	1.5	79	4.9	32200	192	619
合计			40.1	1847	131.5	32775	217	712

数据来源：合富大数据

东莞2020年商品公寓签约套数前5楼盘

合富研究院

序号	楼盘名称	区域	签约套数 (套)	参考金额 (万元)	参考均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)
1	卓越华堂时光	塘厦镇	868	8.8	24100	42	102
2	万科东江之星	南城区	828	4.8	17900	32	58
3	恒大滨江左岸	麻涌镇	569	4.4	13700	56	77
4	和昌众筑中央松湖	东坑镇	494	3.2	17600	37	65
5	夏纳湾	桥头镇	419	3.8	9400	96	91

数据来源：合富大数据

东莞2020年商品办公签约面积前10楼盘

合富研究院

序号	楼盘名称	区域	签约面积 (万㎡)	参考金额 (万元)	参考均价 (元/㎡)	套均面积 (㎡/套)	套均总价 (万元/套)
1	寰宇汇金中心	南城区	3.2	6.7	21098	153	324
2	万科东江之星	南城区	3.2	5.7	17901	131	234
3	碧桂园湾区国际	南城区	2.4	3.8	16044	176	282
4	环球经贸中心	东城区	2.2	5.1	22874	208	475
5	万科金地天空之城	大朗镇	2.1	3.5	16611	101	168

数据来源：合富大数据



一手楼市



片区
供求

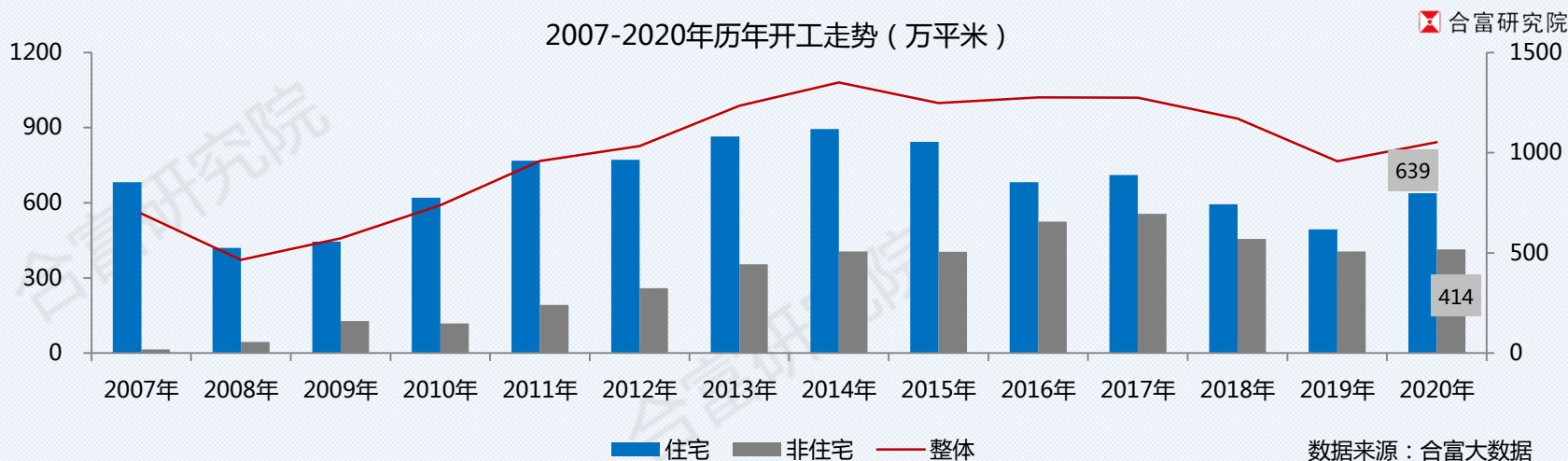
潜在
分析

排行榜

总体
供求

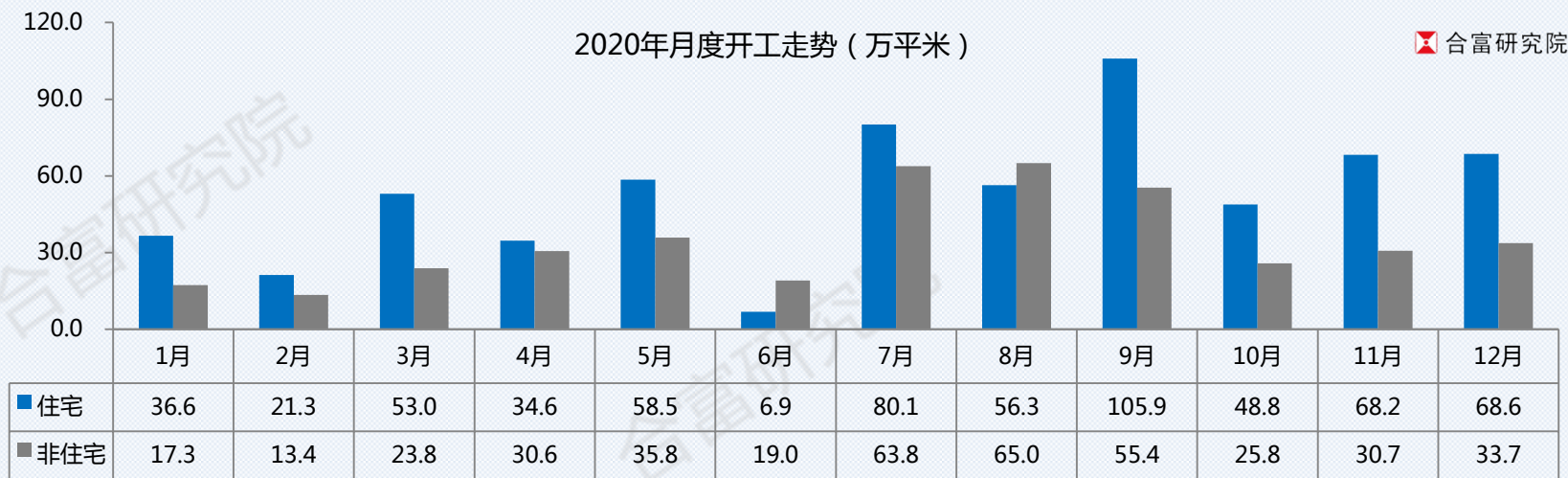
类型
分析

楼市
地图



- **合富大数据显示**：2020年全市整体开工约1053万平米，同比增加10%，其中**住宅开工639万平米，同比增加近3成，但仍处同期低位**，非住宅开工约414万平米，同比微增2%；历年整体开工情况结束连减趋势，于今年出现同比小增，再次回归到千万平米水平；
- 土地供应情况近两年来明显转好，加之开发商积极开工，新开工于2020年迎来增幅是必然结果；





数据来源：合富大数据

- **合富大数据显示：**2020年12月全市整体开工约102万平方米，其中住宅开工约69万平方米，环比基本持平，同比增加逾1倍，处年内中高位水平；
- 2020年住宅开工主要集中在下半年，尤其第三季度开工大增，其中9月份以超100万平方米开工量创近2年来月度最高住宅开工记录；



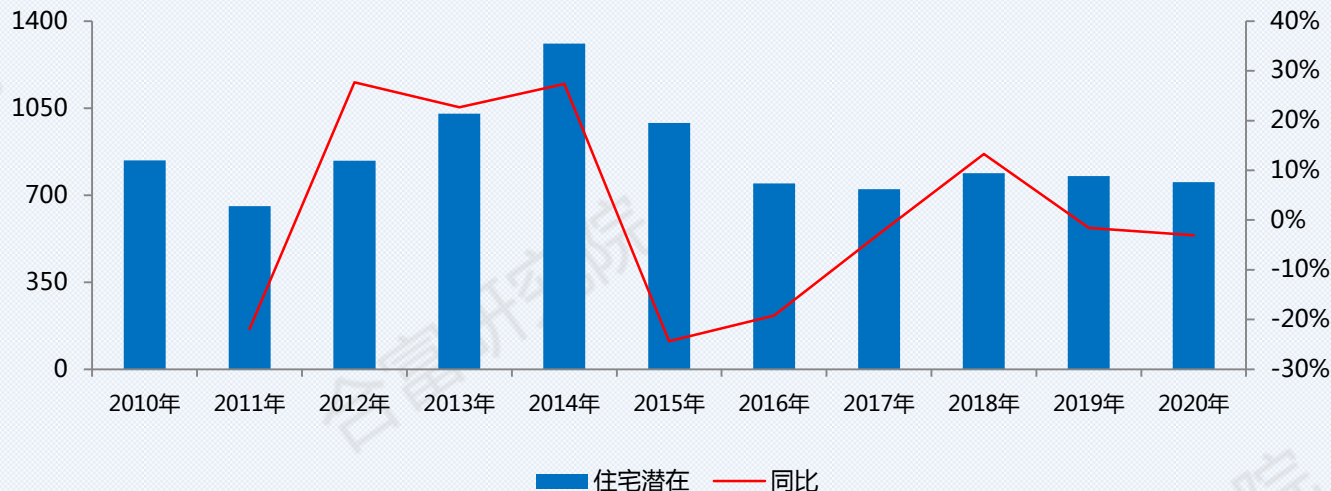
2020年12月各产品潜在供应

产品类型	潜在供应 (万㎡)
别墅	73.7
洋房	675
公寓	4.0
办公	417.3
合计	1170

数据来源：合富大数据

2010-2020年历年住宅潜在供应走势（万平米）

合富研究院



- **合富大数据显示：**截至2020年12月，全市住宅潜在供应约752.7万平米，较去年年底（776.3万平米）减少约3%，
住宅潜在供应总体走势近几年来较为平稳，体量基本维持在750-800万平区间；

2020年12月住宅、办公潜在供应TOP10开发商

排名	开发商	潜在供应/万平米	重点项目
1	碧桂园	80.9	碧桂园柏丽湾/碧桂园玫瑰臻园/碧桂园旗山玖珑湾/碧桂园狮子洋/松湖碧桂园/碧桂园松湖明珠/佳郡花园/森悦花园等
2	万科地产	75.0	万科滨海大都会/万科棠樾/万科御景湾8号/万科臻山府/万科金域东方/万科汉邦松湖半岛/珠江万科城/万科金域公馆/万科中天金域世家/万科星辰花园等
3	天安数码城	67.1	东莞天安数码城/凤岗天安数码城
4	保利地产	45.8	首铸御峰华庭/保利滨湖堂悦/天寰广场/保利首铸天际/保利悦花园/阅云台等
5	时代地产	35.3	佳兆业阳光城时代天韵/佳兆业时代·芳华
6	信鸿地产	34.7	松湖智谷
7	招商蛇口	30.5	招商美的东樾花园/招商雍景湾/招商保利依城大观
8	佳兆业	28.1	佳兆业时代·芳华/佳兆业碧海云天
9	鹏瑞地产	27.3	鹏瑞天玥
10	卓越地产	25.2	蔚蓝星宸花园/卓越大中晴熙云翠/卓越华堂时光/卓越中心

2020年12月住宅潜在供应TOP10开发商

排名	开发商	潜在供应/万平米
1	万科地产	71.5
2	碧桂园	57.8
3	时代地产	32.3
4	招商蛇口	27.3
5	佳兆业	26.0
6	世贸	21.8
7	保利地产	21.0
8	三正地产	18.4
9	和记黄埔	18.2
10	金众地产	17.6

■ **商品房类（住宅+办公）**：碧桂园、万科长期居前列，项目众多；

■ **住宅类**：万科居首，约有71万平米，碧桂园次之，约58万平米，“万碧”与其余房企差距明显，体量与项目数量均强势领先；



本报告数据来源：

- 宏观经济、规划：中华人民共和国国家统计局网、东莞市统计调查信息网、东莞规划网
- 土地交易与开发：东莞市国土资源局网、东莞市公共资源交易网、东莞建设网
- 商品房供应与成交：东莞市房产管理局公众信息网
- 楼盘基础市调资料：合富大数据

版权声明：

本报告仅提供提供资料之用，并不构成合富研究院提供任何专业建议或服务。合富研究院不对任何方因使用本文件而导致的任何损失承担责任。本报告版权归合富研究院所有，如需引用或转载，需征得合富研究院的书面同意。如需引用报告中的信息，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

信息 互动 分享

让更多人分享城市的价值

THANKS FOR YOUR TIME

合富研究院市场研究中心

联系人：李兴旺

0769-22882101

邮箱：lixingwang@hopechina.com



合富研究院